

Estrategias de extinción de urbanizaciones en suelo de espacios libres: régimen jurídico, caracterización morfológica y propuestas de tratamiento urbanístico en el área metropolitana de Barcelona.

Strategies for extinguishing urbanizations in land of free spaces: legal regime, morphological characterization and proposals for urban treatment in the Metropolitan Area of Barcelona.

Oriol Monclús Majó

(Àrea de Desenvolupament de polítiques urbanístiques, Àrea Metropolitana de Barcelona) omonclus@amb.cat

Jordi Vila Toneu

(Àrea de Desenvolupament de polítiques urbanístiques, Àrea Metropolitana de Barcelona) jvila@amb.cat

Loles Herrero Canela

(Àrea de Desenvolupament de polítiques urbanístiques, Àrea Metropolitana de Barcelona) mherrero@amb.cat

Palabras clave:

Urbanizaciones, régimen jurídico, caracterización, bases de actuación, estrategias de extinción

Resumen:

Durante los años 1960 y 1970 proliferaron en todo el territorio catalán urbanizaciones situadas en zonas forestales. Algunas eran contrarias al planeamiento urbanístico y no disponían de los servicios urbanísticos básicos, además de responder a un modelo territorial de baja densidad y uso extensivo, considerado actualmente obsoleto y con unos costes ambientales, económicos y sociales muy elevados. El artículo expone el régimen jurídico aplicable a las urbanizaciones en suelo de espacios libres, caracteriza las urbanizaciones existentes en el área metropolitana de Barcelona y analiza dos documentos con estrategias de actuación. El primero es el programa de actuación instaurado en el año 1981, que incluía la regularización y dotación de servicios de algunas urbanizaciones, así como la extinción inmediata o diferida del resto. El desarrollo normativo posterior ha limitado las estrategias para la extinción y, por ello, el segundo documento, correspondiente al Bosc d'en Vilaró y redactado en el año 2015, propone unas bases de actuación orientadas hacia la extinción diferida, que son replicables al resto de las urbanizaciones. Se fundamenta en el análisis previo de caracterización y enumera actuaciones graduales de reducción y contención de la urbanización de acuerdo con un censo técnico de las construcciones existentes. También propone un programa social para atender a los residentes en situación de vulnerabilidad, una planificación de las actuaciones a consensuar con las administraciones y los afectados, así como una evaluación económica.

Keywords:

Urbanizations, legal regime, characterization, bases of action, extinction strategies

Abstract:

During the 1960s and 1970s, urbanizations located in forest areas proliferated throughout the Catalan territory. Some were contrary to urban planning and did not have basic urban services, in addition to responding to a territorial model of low density and extensive use, currently considered obsolete and with very high environmental, economic and social costs. The paper sets out the legal regime applicable to urbanizations on open space land, characterizes the existing urbanizations in the metropolitan area of Barcelona and analyses two documents which include action strategies. The first document is the action programme established in 1981, which included the regularization and provision of services in some urbanizations, as well as the immediate or deferred extinction of the rest. Subsequent regulatory development has limited strategies to extinction and, for this reason, the second document, corresponding to the Bosc d'en Vilaró and drawn up in 2015, proposes guidelines for action aimed at deferred extinction, which are replicable to the rest of the urbanizations. It is based on the previous analysis of characterization and lists gradual actions to reduce and contain development according to a technical census of existing buildings. It also proposes a social programme to attend residents in a vulnerable situation, an action planning to be agreed with the administrations and the affected, as well as an economic evaluation.

1. INTRODUCCIÓN

Durante el periodo comprendido entre los años 1960 y 1970 proliferaron en todo el territorio catalán urbanizaciones en zonas forestales destinadas inicialmente a segunda residencia. Estas iniciativas respondían a la mayor capacidad adquisitiva de parte de la población y a la irrupción masiva del vehículo privado, que permitía el acceso a una segunda residencia. En la región metropolitana de Barcelona este fenómeno también responde a la necesidad de resolver de manera informal las necesidades habitacionales de parte de la población inmigrante así como la posibilidad de mantener un cierto vínculo con el campo.



Fig. 01 Urbanizaciones existentes en suelo de espacios libres del AMB.

La Ley de suelo de 1956¹ admitía en suelo rústico la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, a condición que no existiera peligro de formación de un núcleo de población. Esta regulación se incumplió a través del mecanismo de una promoción y venta muy rápida de las parcelas con contratos privados, mediante procesos de parcelación ilegal que vulneraban el

planeamiento, sin obras de urbanización y sin dotación de servicios básicos como luz, agua o alcantarillado. Otra característica muy común es que la mayoría de estas urbanizaciones estaban situadas en terrenos no aptos para la urbanización, lejos de los centros urbanos, sin acceso a transporte público y en terrenos con fuertes pendientes. Con estas condiciones las parcelas tenían un coste asumible por gran parte de la población, si bien son un ejemplo de modelo urbanístico de baja densidad y uso extensivo, que actualmente es obsoleto ya que tiene unos costes ambientales, económicos y sociales extraordinariamente elevados.

Gran parte de estas urbanizaciones se ha consolidado después de un proceso de regularización urbanístico. Sin embargo, todavía subsisten algunas que no fueron objeto de ningún proceso por lo que se plantean actuaciones para devolver los terrenos a la condición de suelo rústico. Además, en los últimos años se ha detectado un incremento de la tendencia a convertir estas viviendas de segunda a primera residencia. Esta situación se ha desarrollado en paralelo a la aprobación de nuevos instrumentos legislativos y de planeamiento urbanístico y territorial que han hecho inviable jurídicamente cualquier propuesta de regularización de estas urbanizaciones.

El artículo se estructura en cuatro apartados siempre en relación al ámbito de aplicación del Plan general metropolitano (en adelante PGM): introducción, evolución del régimen jurídico aplicable a las urbanizaciones en suelo de sistema de espacios libres, caracterización de las urbanizaciones en el área metropolitana de Barcelona, estrategias de actuación y conclusiones.

2. EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS URBANIZACIONES EN SUELO DE ESPACIOS LIBRES

El todavía vigente PGM de 1976² calificó las zonas boscosas del área metropolitana de Barcelona como sistema de parques forestales dentro del sistema de espacios libres, diferenciando tres claves urbanísticas: parque forestal de conservación (clave 27), de repoblación (clave 28) o de reserva natural (clave 29). Se prohíbe la urbanización y no se admite el uso residencial. La regulación normativa es mínima y se remite a la legislación forestal. Así mismo se habilita a los planes especiales urbanísticos para la implantación y el desarrollo de un régimen específico de protección. En el mismo año 1976 se aprueba una nueva la ley del suelo³ que establece la imprescriptibilidad de las infracciones urbanísticas y de las órdenes de restauración en suelo calificado de zonas verdes o espacios libres.

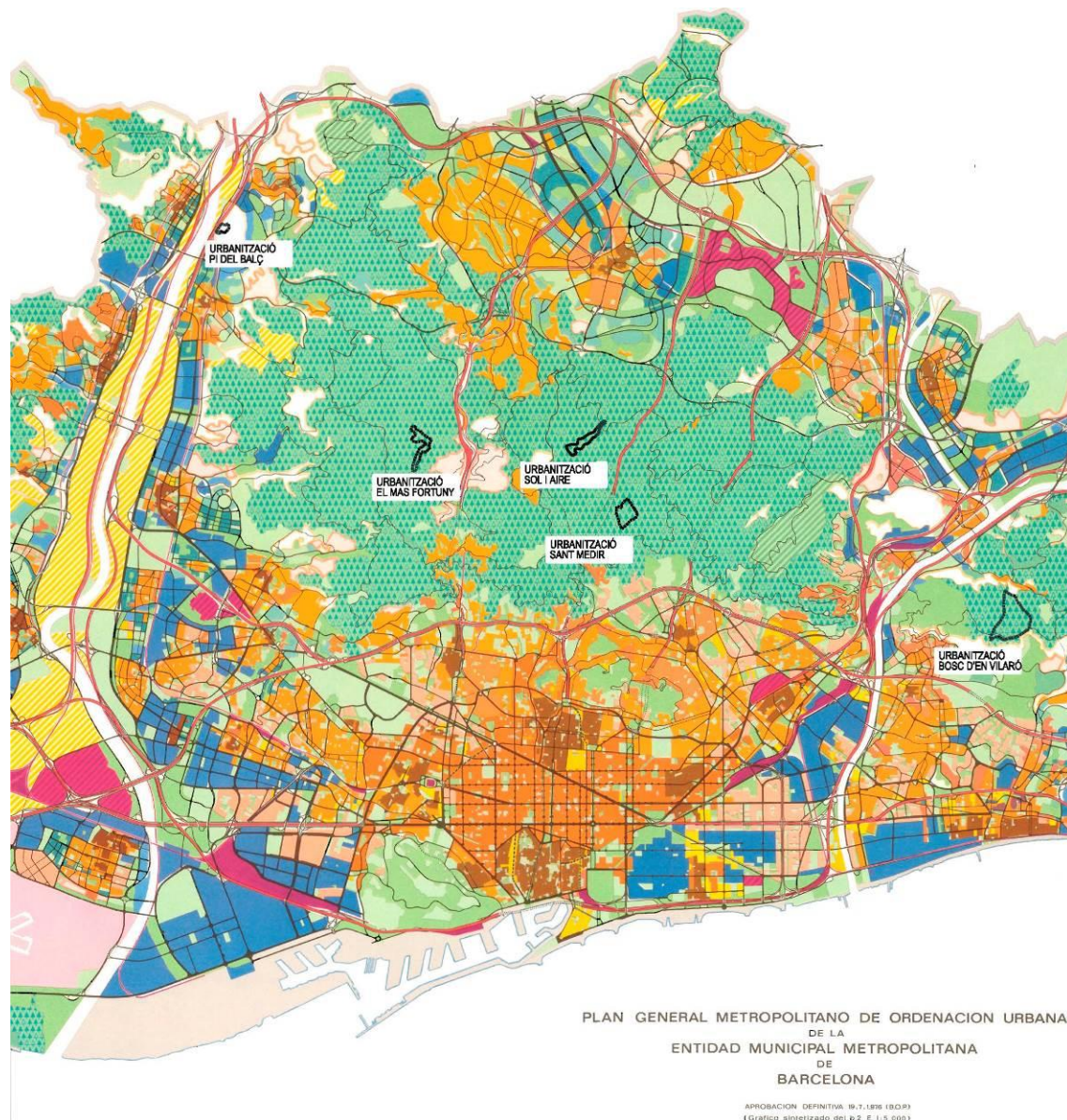


Fig. 02 Situación de las urbanizaciones en el Plan general metropolitano de Barcelona.

Excepto las urbanizaciones situadas en Sant Boi de Llobregat y Gavà, el resto que se citan en este artículo se localizan en los espacios naturales de la Sierra de Collserola y la Sierra de Marina, por lo que el análisis

del marco normativo se focaliza en estos espacios que forman parte del sistema de montañas litorales que se extiende a lo largo de la costa catalana. A grandes rasgos, el PGM califica los suelos de la Sierra de Collserola y de la Sierra de Marina de sistema de parque forestal. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas del PGM, en los terrenos calificados de parque forestal donde existan edificaciones o urbanizaciones posteriores al Plan Comarcal de 1953 y contrarios al PGM podrán ser objeto de expropiación. La calificación y aprobación del PGM implican la utilidad pública y la necesidad de ocupación. Para la expropiación tendrá que elaborarse un programa o proyecto de expropiación, integrado por un plano de delimitación, un documento donde se describan los bienes y derechos afectados y se relacionen los propietarios y un estudio económico sobre el coste de la expropiación. La Corporación Metropolitana de Barcelona podrá aceptar la cesión gratuita de estos terrenos y reconocer al cedente un derecho de superficie integrado por la edificación existente, por un plazo que no exceda de 75 años.

Posteriormente se aprueban planes urbanísticos especiales de protección para ambos espacios (1987 para la Sierra de Collserola⁴ y 1992 para la Sierra de Marina⁵) y se crean Consorcios de carácter local para su gestión. La normativa de ambos planes tiene un articulado muy similar determinando que todas las edificaciones existentes en parque forestal no incluidas en un listado de edificaciones tradicionales, de acuerdo con el PGM tienen que desaparecer y devolver el suelo al destino de parque forestal, admitiendo la posibilidad de otorgar un derecho de superficie por el menor plazo posible cuando no dificulte el desarrollo del plan especial⁶. Sin bien estos planes especiales todavía vigentes han cumplido con el objetivo de proteger los espacios naturales, a excepción de alguna actuación puntual no se han desarrollado programas de extinción de las urbanizaciones existentes. Sin embargo, el grado de protección de estos espacios ha ido aumentando con la aprobación del Plan de espacios de interés natural el año 1992⁷ (que tiene la naturaleza de plan territorial sectorial) y la calificación de sistema de espacios abiertos en la categoría de espacios de protección especial por su interés natural y agrario con protección jurídica supramunicipal del Plan territorial metropolitano de Barcelona (en adelante PTMB) de 2010⁸. En el caso de la Sierra de Collserola el mismo año 2010 fue declarado parque natural incluyendo en su interior dos reservas naturales parciales⁹. Así mismo, ambos espacios han sido incluidos en la red Natura 2000¹⁰. Finalmente, señalar el principio de no regresión de los espacios protegidos de la legislación ambiental internacional, en el sentido que no pueden revisarse normativas y planes si suponen retroceder el nivel de protección alcanzado, principio de no regresión planificadora en materia de zonas verdes y espacios libres también acogido por la doctrina jurisprudencial.

Por otro lado, el año 2009 se aprueba una ley que tiene por objeto la regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos¹⁸. La ley prevé que en ningún caso pueden ser objeto de consolidación las urbanizaciones situadas en suelo no urbanizado de protección especial de conformidad con el planeamiento territorial o urbanístico o con la legislación sectorial, estableciendo que para las urbanizaciones que no pueden ser objeto de regularización parcial o total el planeamiento urbanístico general tiene que determinar:

- a) Una reducción de la superficie del ámbito previsto inicialmente o la extinción completa de la urbanización.
- b) Los mecanismos necesarios para hacer efectiva, de una manera inmediata o gradual, la extinción total o parcial de la urbanización.
- c) El régimen transitorio para las construcciones, las instalaciones y los usos existentes, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

El PTMB incorpora estas directrices para las urbanizaciones situadas en suelos de protección especial¹⁹, siendo junto a la Ley de 2009 los únicos instrumentos normativos que regulan esta realidad. Concretamente, el PTMB señala que las construcciones, instalaciones y parcelaciones urbanísticas no emparadas por el planeamiento urbanístico situadas en suelo no urbanizable que han quedado incluidas

en espacios de protección especial tienen asignado de manera general el objetivo de extinción por su incompatibilidad con la función del sistema de espacios abiertos. Cuando no sea factible plantear una extinción a corto plazo con medios proporcionados, por motivos de índole social o económica, las edificaciones se mantienen en situación de fuera de ordenación, sin perjuicio que se puedan acordar fórmulas de extinción diferida²⁰.

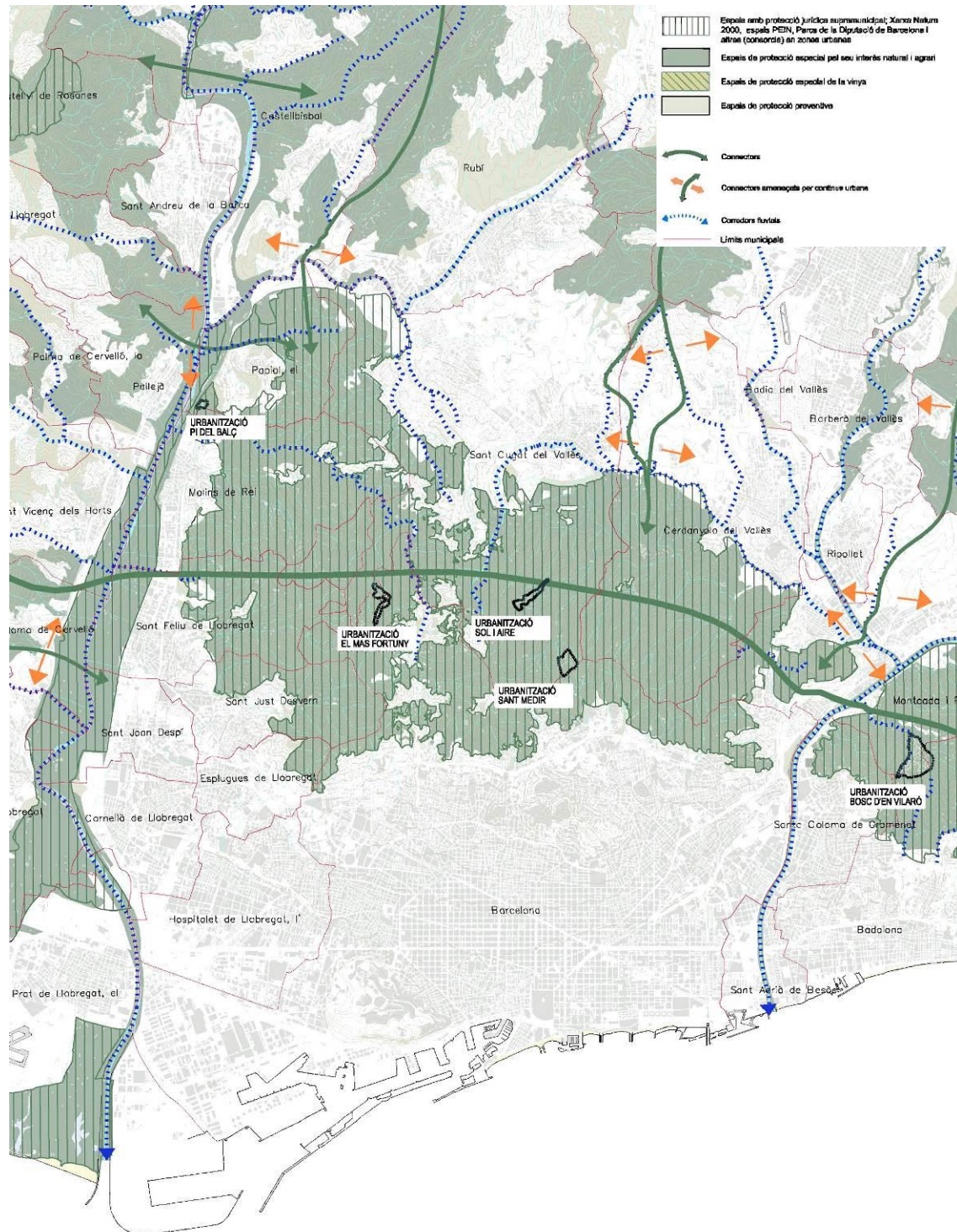


Fig. 03 Situación de las urbanizaciones en el Plan territorial metropolitano de Barcelona.

Sintetizando, la ordenación del suelo vigente en Cataluña se basa en el principio de desarrollo sostenible²¹, que postula configura un modelo de ocupación del suelo que evite tanto la dispersión en el territorio como los procesos de implantación urbana en áreas mal comunicadas, no aptas desde el punto de vista orográfico o sujetas a grados de riesgos no aceptables, a la vez que se pretende asegurar las conectividades ecológicas necesarias para el mantenimiento de la biodiversidad y la salud de los ecosistemas. Se impone al planificador urbanístico velar porque las determinaciones y la ejecución de los planes permitan alcanzar unos niveles adecuados de calidad de vida, de sostenibilidad ambiental y de preservación frente a los riesgos naturales y tecnológicos. Así mismo, se prohíbe urbanizar y edificar en zonas inundables y en otras de riesgo para la seguridad y el bienestar de las personas, preservando de la urbanización los terrenos con pendientes superiores al 20 %, siempre que ello no comporte la imposibilidad absoluta de crecimiento de núcleos existentes.

En consecuencia, cualquier estrategia de actuación para la extinción de las urbanizaciones en suelo de sistemas de espacios libres con régimen de protección especial parte de un PGM del año 1976 que, a pesar de sus más de 1.500 modificaciones puntuales aprobadas, mantiene la normativa inicial de regulación de los parques forestales y el régimen transitorio de aplicación a las edificaciones fuera de ordenación. Todo el desarrollo normativo posterior ha reforzado la imposibilidad jurídica de regularizar estas urbanizaciones, pero no ha ofrecido ningún instrumento específico de actuación. Mencionar también algunas incoherencias del planificador ya que algunas urbanizaciones, si bien mantienen la calificación urbanística del PGM y forman parte del sistema de espacios libres, han sido excluidas del ámbito territorial de aplicación del Plan de espacios de interés natural. Por lo tanto, una estrategia de actuación tiene que articular de forma coherente, en coordinación con las distintas Administraciones competentes sobre el territorio y conforme a la legalidad vigente, un conjunto de propuestas cuyo objetivo final es la extinción de las urbanizaciones, acompañado de un programa que proteja el derecho constitucional a una vivienda digna y garantice la protección de los residentes con vulnerabilidad social.

3. CARACTERIZACIÓN DE LAS URBANIZACIONES EN SUELO DE ESPACIOS LIBRES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA

La Dirección de Servicios de Urbanismo del Área Metropolitana de Barcelona (en adelante AMB) elaboró el año 2013 un estudio de las urbanizaciones ubicadas en suelo no urbanizable y en situación de discontinuidad respecto de los tejidos urbanos, analizando las urbanizaciones de Bosc d'en Vilaró (Montcada i Reixac i Badalona), Sol i Aire, Sant Medir i Mas Fortuny (Sant Cugat del Vallès) y Pi d'en Balç (El Papiol), cuyas principales características y problemáticas se resumen en cinco aspectos.

Situación: todas las urbanizaciones se ubican en la Sierra de Collserola excepto Bosc d'en Vilaró en la Sierra de Marina, en terrenos orográficamente accidentados, con pendientes superiores al 20% y parcialmente superiores al 50%. Ello conduce a un aislamiento físico respecto los centros urbanos, ya que distan de entre 5 y 11 kilómetros de éstos, con excepción de Pi d'en Balç, a unos 3 kilómetros del Papiol. La combinación de estos dos factores (distancia física y orografía compleja) comportan una distancia temporal de acceso a los centros urbanos de más de 15 minutos en coche (con excepción de Pi d'en Balç) al tiempo que dificultan la accesibilidad a través del transporte público y la movilidad sostenible (pie, bicicleta, etc). Si bien casi todas disponen de algún medio de transporte público, muchas veces el recorrido a pie hasta la parada - situada en el inicio de la urbanización ya que en el interior las pendientes impiden el acceso de autobuses-, impide su utilización o incrementa los tiempos de viaje. Además, se da una baja demanda por razón de su densidad, que va de 1,7 a 4,6 viviendas por hectárea (con excepción de Pi d'en Balç, que tiene una densidad de 13,4).

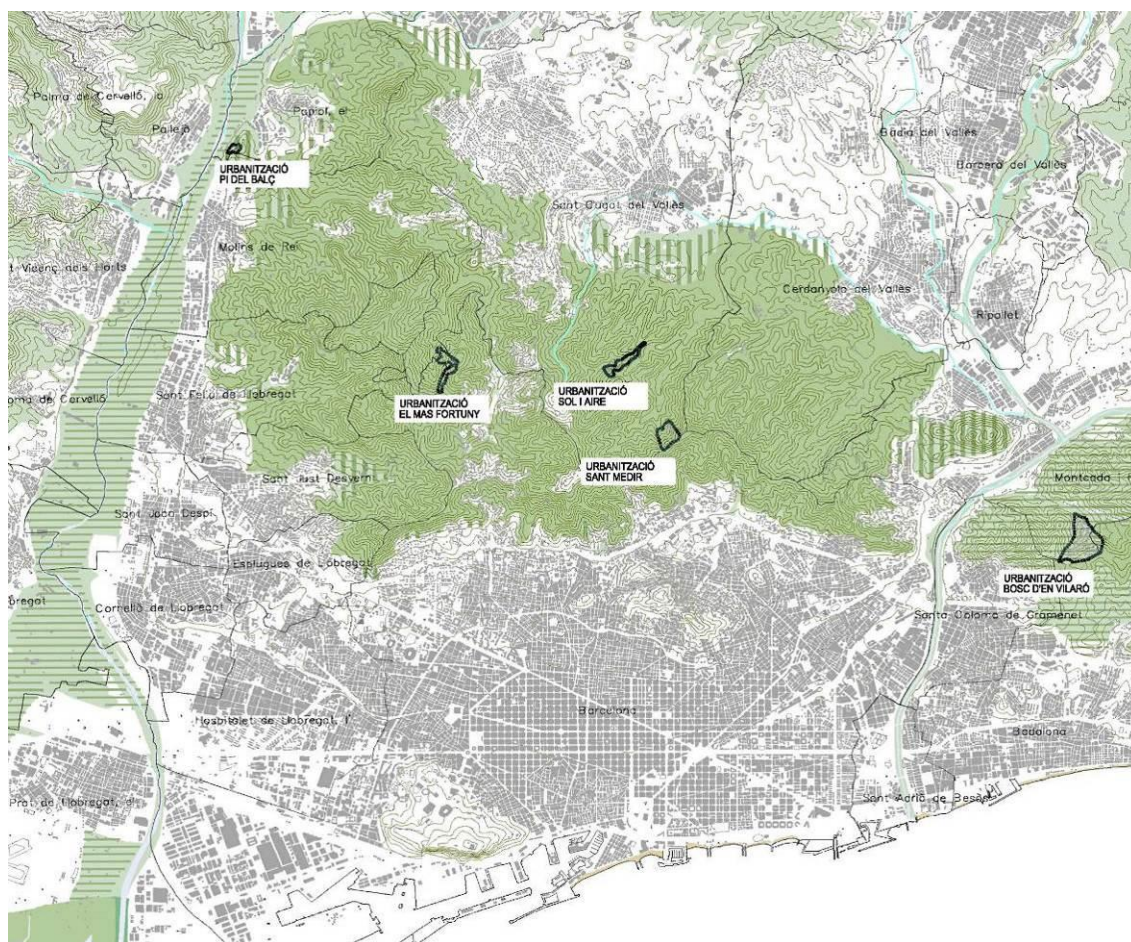


Fig. 04 Las cinco urbanizaciones analizadas están situadas en la Sierra Litoral.

Parcelación y formación del espacio público: debido a la inexistencia de planificación previa, la formación de las urbanizaciones se llevó a cabo a partir de la apertura de caminos y la división de una finca matriz en lotes. En consecuencia, tanto la geometría de la finca matriz como el proceso informal de apertura de los caminos -en una orografía compleja- han determinado la forma irregular y desordenada de las urbanizaciones, que a la vez han condicionado la superficie total (entre 1,6 y 44 hectáreas), el número de parcelas (entre 24 y 270) así como el número de viviendas (entre 21 y 206).

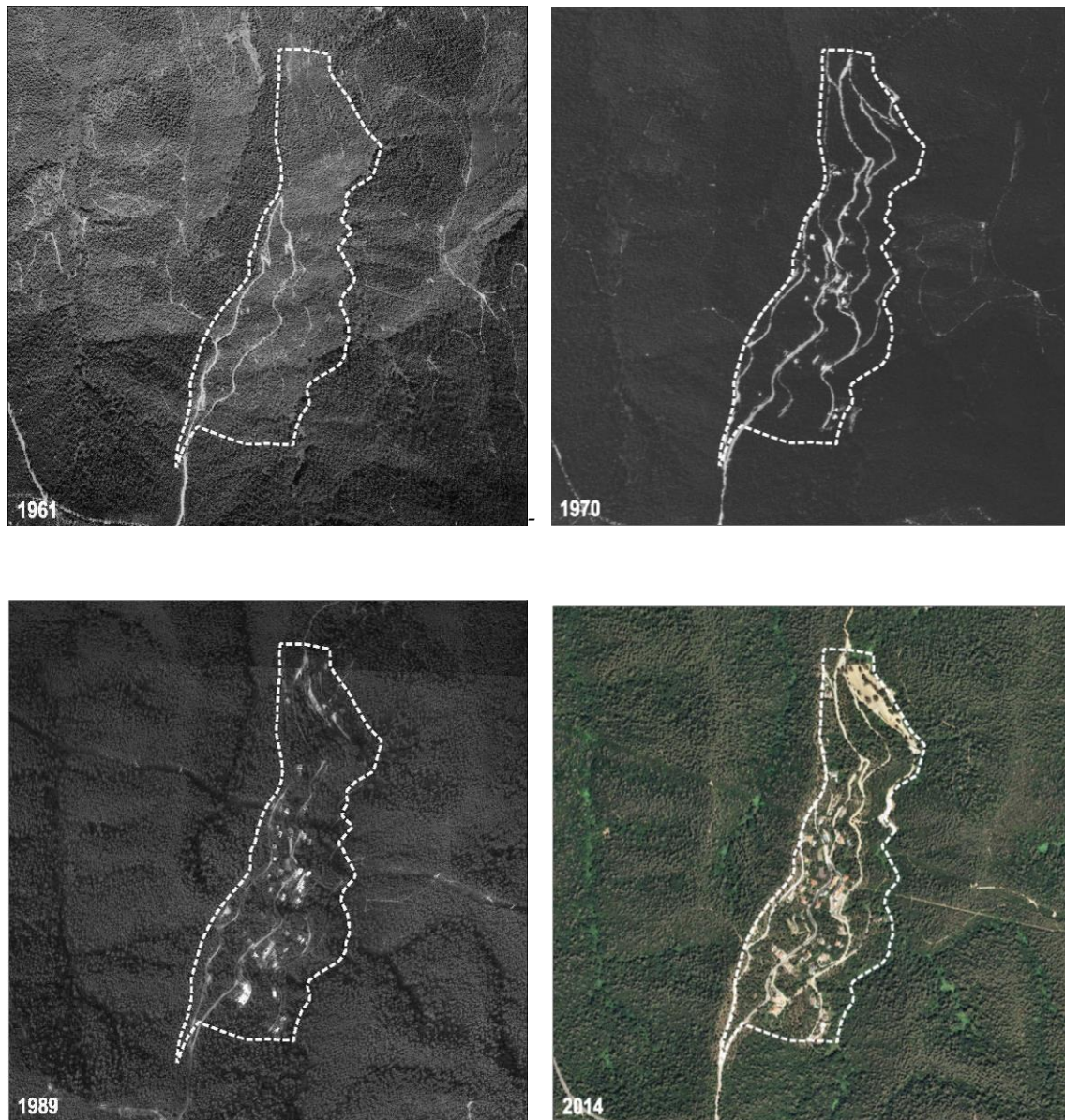


Fig. 05 El proceso fortuito de formación ha determinado la forma irregular y desordenada de las urbanizaciones.

Generalmente, la apertura de los caminos que dio lugar a la posterior parcelación se inició desde un punto de acceso alto y en sentido de bajada, lo que comporta que las urbanizaciones tengan un único punto de acceso y que entre la cota de acceso y la cota más baja haya unos desniveles que en la mayoría de las urbanizaciones superan los 100 metros. Todo ello acentúa las dificultades de evacuación en caso de riesgos naturales (todas están situadas en medio de masas forestales continuas) o tecnológicos en entornos metropolitanos industrializados. Actualmente, muchos de estos caminos han sido pavimentados, si bien tienen importantes déficits. Por un lado, el ancho de los viales es irregular, produciéndose numerosos

estrechamientos de menos de 4 metros. En segundo lugar, cabe destacar que entre el 30 y el 60% de los viales no son accesibles, ya que presentan una pendiente superior al 8%, mientras que las pendientes máximas superan en todos los núcleos el 20%. Finalmente, destaca la ausencia de elementos de seguridad para los peatones o barandillas en los sitios dónde hay riesgo de caída. También hay viales que han quedado descalzados y presentan un alto riesgo de colapso.

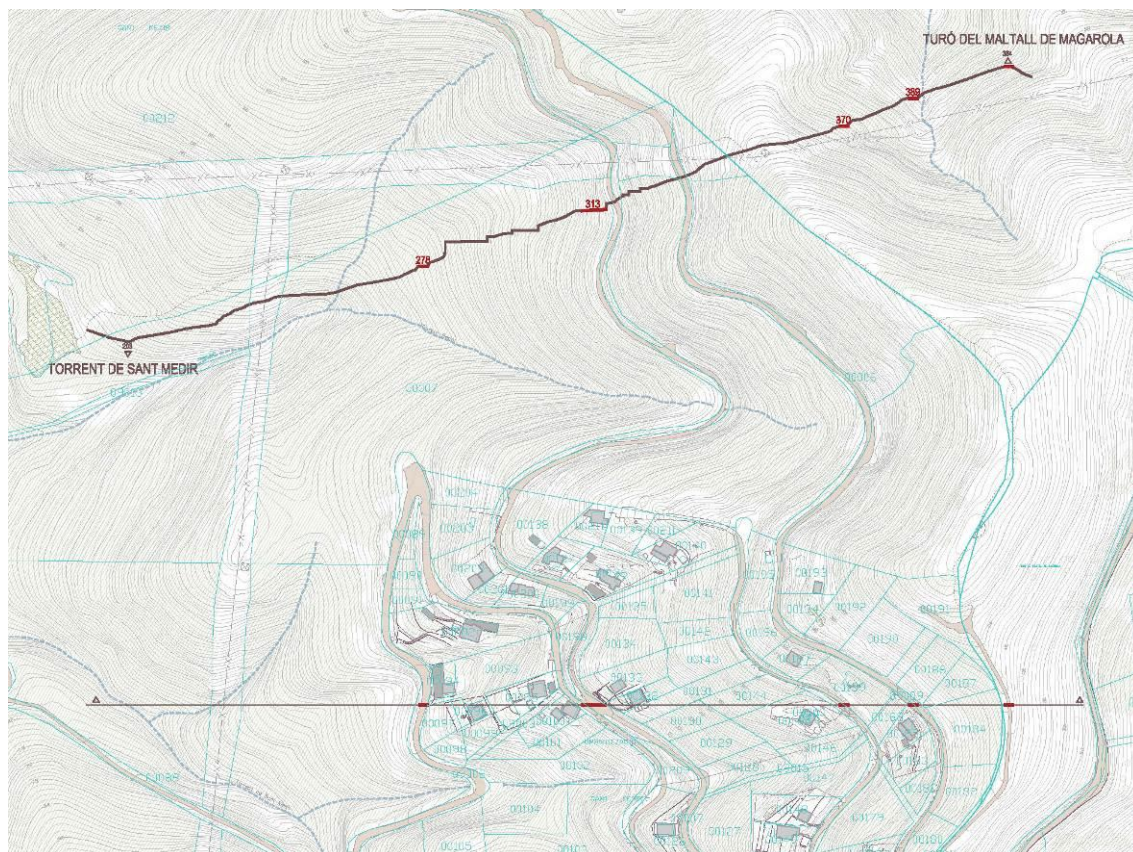


Fig. 06 El desnivel entre el acceso y el punto más bajo de la urbanización supera mayoritariamente los 100 metros.

Dotación de servicios básicos: todas las urbanizaciones disponen de suministro de agua potable (que en algunos casos deriva de la red de prevención contra incendios) aunque ninguno de ellos dispone de redes de saneamiento, lo que supone un impacto ambiental para los espacios naturales del entorno. Todas tienen suministro de electricidad, si bien en algunos casos la instalación se encuentra en mal estado, con deficiencias y mejoras necesarias. De las cinco urbanizaciones, tres de ellas disponen de un sistema de alumbrado, aunque en dos de ellas el sistema es parcial y presenta también muchas deficiencias, con el cableado a la vista y sin las debidas protecciones. Finalmente, la telefonía llega también a todas las urbanizaciones, aunque con un nivel de servicio irregular y notables deficiencias en la instalación y el mantenimiento.

Dotación de espacios libres y equipamientos: sólo la urbanización del Bosc d'en Vilaró dispone de espacios libres, los cuales representan el 2% de la superficie, muy por debajo de los estándares establecidos por la legislación urbanística. El acceso de los residentes a los servicios comunitarios más básicos (educación, sanidad, empleo, cultura, etcétera) implica necesariamente su desplazamiento hacia los centros urbanos.



Fig. 07 Imágenes de algunos viales (izquierda) y de algunas de las edificaciones (derecha) de las urbanizaciones.

Condiciones del espacio privado, nueva construcción y estado de las edificaciones: el proceso de formación de los núcleos y su ubicación en terrenos con una orografía accidentada también ha incidido en la geometría y la medida de los espacios privados. En este sentido, destaca la dimensión dispar de las parcelas, que fluctúa entre los 500 y los 6.000 metros cuadrados, así como la configuración de las mismas, con formas muy irregulares, pero a menudo muy alargadas, con poca longitud de los lados que afrentan a vial y, en cambio, mucha profundidad. Este último rasgo es consecuencia de la dificultad para trazar los viales en terrenos con pendientes elevadas. La construcción de la mayoría de las edificaciones existentes a día de hoy se llevó a cabo durante los años 1960 y 1970. A partir de la entrada en vigor de la Ley de protección de la legalidad urbanística, en el año 1981, la construcción de nuevas edificaciones disminuyó, aunque nunca por completo. En este sentido, cabe destacar las 21 nuevas viviendas en la urbanización del Bosc d'en Vilaró entre los años 2000 y 2015. De todas formas, el número de parcelas vacías es aún muy importante (176 en el conjunto de las cinco urbanizaciones, que representa un 31% del total de parcelas). En relación con las edificaciones, cabe destacar las tipologías constructivas sobre palafitos y las aterrazadas, que son también consecuencia de los importantes desniveles que hay en el interior de las

parcelas. En general, las edificaciones son de una o dos plantas, si bien en Sol i Aire se encuentra una edificación de planta baja más cuatro. Sobre la calidad de las edificaciones hay también mucha disparidad, ya que se mezclan barracas, viviendas de autoconstrucción de los años 1960 y 1970, edificaciones cuyo proceso de construcción quedó incompleto y otras viviendas de construcción más reciente. De todas formas, la mayoría de las construcciones difícilmente cumplen el vigente código técnico de la edificación. Además, algunas de las edificaciones están afectadas por las franjas de protección de líneas eléctricas de alta tensión.

En definitiva, las urbanizaciones analizadas se caracterizan por su forma irregular y desordenada, la orografía accidentada, la falta de dotaciones y la difícil relación con los centros urbanos, donde se concentran los servicios básicos que precisa la población para su desarrollo en igualdad de condiciones. Todas estas características dificultan la gestión y reafirman el interés público de extinguir estas urbanizaciones, aunque sea de forma diferida en el tiempo por los costes sociales y económicos conllevaría la extinción inmediata.

4. ESTRATEGIAS DE EXTINCIÓN DE LAS URBANIZACIONES EN SUELO DE ESPACIOS LIBRES

4.1. El programa de actuación de la Corporación Metropolitana de Barcelona

De acuerdo con la normativa del PGM, en el año 1983 la Corporación Metropolitana de Barcelona (en adelante CMB), como Administración urbanística actuante, elabora un primer informe sobre las denominadas urbanizaciones marginales²³ que dio origen a la creación de una unidad administrativa para la gestión y el tratamiento de las urbanizaciones ilegales. Este equipo trabajó durante más de 5 años con el fin de inventariar, dimensionar, plantear y llevar a cabo actuaciones en nueve urbanizaciones ilegales dentro de la área metropolitana de Barcelona²⁴. Establecieron tres estrategias de actuación para las distintas urbanizaciones:

- Recalificación: elaboración de las modificaciones puntuales del PGM y desarrollo de las mismas mediante los correspondientes Programas de Actuación, Planes Parciales o Especiales. Se programó para Les Planes - Can Flo y Can Barata (Sant Cugat del Vallès) y Canons - Orioles (Sant Boi de Llobregat)
- Extinción diferida: otorgamiento de un derecho de superficie sobre la edificación previa cesión gratuita del suelo, de acuerdo con el PGM. Se fijaba un plazo indicativo de 30 años, que aumentaba o minoraba en función de la urgencia de la ejecución. Este derecho era únicamente otorgable a edificaciones con nivel de calidad y dimensión que permitieran asumir la duración del derecho, y que no tuvieran un impacto paisajístico demasiado grande. Se programó para Sant Medir y Sol i Aire (Sant Cugat del Vallès), Parque de Gavà (Gavà), Turó del Quirze (Molins de Rei) y Bosc d'en Vilaró o Vella Vallençana (Montcada i Reixac).
- Extinción inmediata: aplicación a los suelos sin vivienda no recalificados, a los suelos con vivienda que no alcanzaran los niveles exigidos por el derecho de superficie y también en suelos con edificación que por su particular impacto lo hicieran aconsejable. Se programó para Nova Vallençana (Montcada i Reixac).

El resultado final de las actuaciones fue irregular, si bien en el año 1989 se consideraron alcanzados los objetivos de detener el proceso de parcelación ilegal en las urbanizaciones mediante la adquisición de las fincas y los restos de parcelas originarias de los promotores (fincas matriz registrales) y cumplir con gran eficacia los objetivos marcados en todas las urbanizaciones, a excepción de Sant Medir y Bosc d'en Vilaró que no llegaron a completar el proceso de extinción diferida. Así mismo, quedaron pendientes una serie de adquisiciones a realizar en algunas urbanizaciones, ya que, en muchos casos a pesar de la signatura de un documento administrativo, no se llegó a otorgar la escritura pública de cesión de suelo con lo cual no hubo transmisión de la titularidad de la parcela.

A pesar que se logró la extinción prácticamente completa de algunas urbanizaciones ilegales, como la Nova Vallençana, Parque de Gavà o Turó d'en Quirze, en otras urbanizaciones, como por ejemplo el Bosc d'en Vilaró, el nivel de cumplimiento del programa fue muy bajo, debido a la disolución de la CMB en 1987 y la no continuación del programa por las administraciones competentes. En el caso del Bosc d'en Vilaró, ello fue especialmente lesivo para el interés público. Hay que tener en cuenta que, de 270 parcelas, en el año 1981 constaba que 156 estaban edificadas con uso residencial. La CMB aprobó otorgar 98 derechos de superficie previa cesión gratuita del suelo y se llegaron a firmar los documentos administrativos mediante los cuales el propietario manifestaba la voluntad de ceder el suelo a la Administración y ésta constituía un derecho de superficie. Sin embargo, después de la disolución de la CMB nunca se requirió a los propietarios para elevar este documento a escritura pública, con lo que no se paralizó la construcción de nuevas edificaciones, llegándose a contabilizar el año 2016 206 edificaciones. Incluso ha habido intentos de regularización por parte de los ayuntamientos que no prosperaron más allá de la fase de avance de planeamiento. En este sentido, en una sentencia²⁵ dictada en un recurso

contencioso administrativo contra la denegación de un avance de modificación del planeamiento para la regularización de una urbanización, el Tribunal fue categórico al rechazar tal posibilidad:

“la pretendida modificación del PGM va en contra de los objetivos de mantener y potenciar el carácter forestal de los terrenos incluidos en la Serra de Collserola, y para ello, de no aceptarse la vía expropiatoria, puede acudir, como afirma el propio informe siguiendo lo establecido en la disposición transitoria primera de las normas urbanísticas del PGM, a la cesión gratuita de los terrenos reconociendo a los cedentes un derecho de superficie por un plazo que no exceda de setenta y cinco años, posibilidad jurídicamente asumible en la medida en que a la entrada en vigor del PGM el sector de Sant Medir ya estaba marcado por la urbanización y construcciones ilegales.

Ante la posibilidad citada, no es jurídicamente defendible que, para solventar tardíamente los problemas derivados de la falta de ejercicio, por la corporación, de las potestades que la legislación vigente le otorga en materia de protección de la legalidad y de disciplina urbanísticas, se trate de legalizar asentamientos en zonas que, como la presente, gozan de una especialísima protección urbanística cuya falta de respeto resulta inconcebible. (...)”.

Gestión y tratamiento de las urbanizaciones ilegales CMB 1983-89 - equipo de gestión de urbanizaciones ilegales (5 pers.)		Programa origen			Resultados (diciembre 1989)				
Urbanización	Propuesta CMB	Superficie (ha)	Número Parcelas	Número Viviendas				Coste total (€)	Coste por parcela (€)
Canons-Orioles	RECLASIFICACIÓN parcial a suelo urbano, derechos de superficie y expropiación de la zona no reclasificada	16,0	313	270 1ª Res: 40% 2ª Res: 80%				2.374.005	7.585
Les Planes-Can Flo	RECLASIFICACIÓN parcial a suelo urbano, reubicación de los ocupantes con parcela edificada fuera de ordenación y expropiación de la zona no reclasificada	36,2	400	480 1ª Res: 75% 2ª Res: 25%				850.884	2.127
Can Barata	RECLASIFICACIÓN parcial a suelo urbanizable no programado, derechos de superficie y expropiación del área exterior del antiguo Plan parcial	55,7	204	104 1ª Res: 15% 2ª Res: 85%				2.465.103	12.084
Total urbanizaciones legalizadas		107,9	917	854				5.689.992	21.796
		Superficie (ha)	Número Parcelas	Número Viviendas	Superficie exprop. (ha)	Parcelas exprop. %	Parcelas exprop. %	Coste total (€)	Coste por parcela (€)
Nova Vallençana	EXTINCIÓN INMEDIATA mediante expropiación	8,5	68	40 1ª Res: 0% 2ª Res: 100%	7,1	84	58	673.180	10.908
Sant Medir	EXTINCIÓN INMEDIATA con concesión de derechos de superficie muy restrictivos y expropiación del resto	11,6	116	22 1ª Res: 0% 2ª Res: 100%	4,1	35	25	73.268	2.931
Sol i Aire	EXTINCIÓN DIFERIDA con concesión de derechos de superficie y expropiación del resto	20,6	143	33 1ª Res: 50% 2ª Res: 50%	16,8	81	115	139.223	1.211
Parc de Gavà	EXTINCIÓN DIFERIDA con concesión de derechos de superficie generalizados y expropiación del resto	53,1	115	12 1ª Res: 0% 2ª Res: 100%	52,8	100	106	519.061	4.719
Turó del Quirze	EXTINCIÓN DIFERIDA concediendo derechos de superficie y expropiación del resto	35,3	157	24 1ª Res: 0% 2ª Res: 100%	33,9	96	141	941.790	6.286
Vallençana Vella o Bosc Vilaró	EXTINCIÓN DIFERIDA con concesión de derechos de superficie, revisión del protocolo firmado para ajustarlo y expropiación del resto	52,1	251	177 1ª Res: 0% 2ª Res: 100%	19,6	38	65	149.452	2.874
Total urbanizaciones a extinguir		172,7	782	308	127,2	74	510	1.822.795	3.003

Fig. 08 Resumen de las actuaciones realizadas por el equipo de gestión de urbanizaciones ilegales de la CMB

4.2. El Documento de bases de actuación del Bosc d'en Vilaró

4.2.1. Antecedentes y contexto territorial

La primera parcelación en el Bosc d'en Vilaró se sitúa en el año 1965. Se llevó a cabo de forma ilegal y contraria al Plan Comarcal de Barcelona (1953) que calificaba el espacio como zona de bosque. El PGM (1976) califica todo el ámbito como sistema de parque forestal (mayoritariamente de repoblación, clave 28, y puntualmente de conservación, clave 27), momento en el que la urbanización ya contaba con más de 100 viviendas construidas. A pesar de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico aprobado en posterioridad, no se ha paralizado la construcción, contabilizándose en el año 2016 228 parcelas construidas con 206 viviendas sobre un total de 270 parcelas.

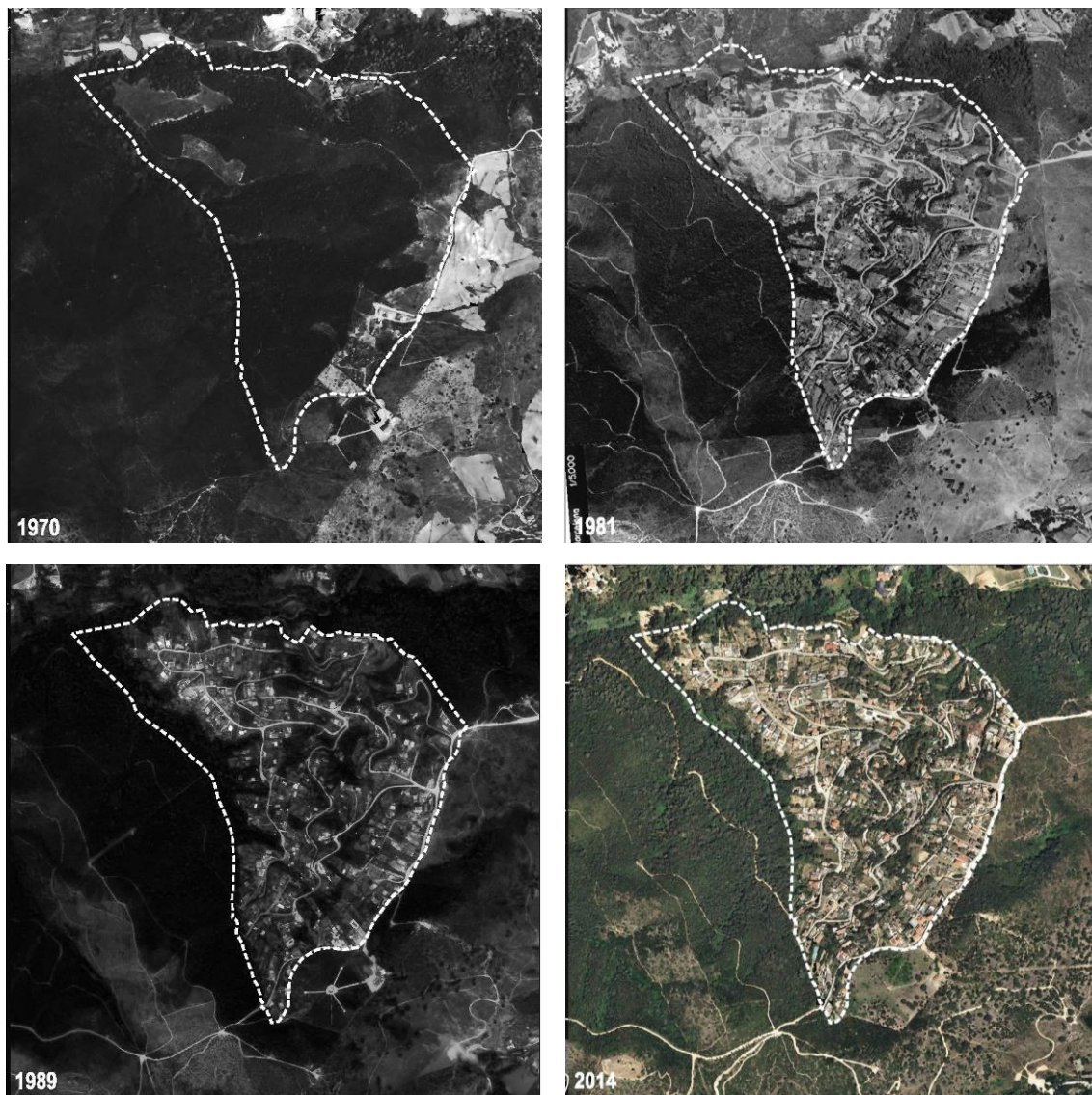


Fig. 09 Evolución histórica de la evolución de la urbanización del Bosc d'en Vilaró.

El mes de noviembre de 2012 el Ayuntamiento de Montcada i Reixac solicita a la Dirección de Servicios de Urbanismo del AMB un informe técnico para elaborar un programa de actuación para el Bosc d'en Vilaró, sin descartar ningún escenario de actuación. Como documentos previos de estudio para elaborar el informe, se actualiza la información de las urbanizaciones ilegales existentes en el área metropolitana de Barcelona, se analiza la gestión de la CMB y se elabora un informe jurídico entorno la situación urbanística

del Bosc d'en Vilaró, que concluye la inviabilidad jurídica de la regularización urbanística. Esta conclusión jurídica se refuerza con el estudio económico del coste de una hipotética regularización a partir del estudio de tres escenarios: la extinción inmediata, la extinción diferida y la regularización. Si bien el alto coste a corto plazo de la extinción inmediata es imposible de asumir, también una regularización urbanística a largo plazo implica costes muy superiores al resto de los escenarios, por la dificultad de prestar los servicios básicos en un lugar tan aislado y accidentado orográficamente. En cambio, la extinción diferida no requiere una gran inversión inicial (ni por parte la Administración para expropiar suelo calificado de parque forestal ni por parte de los propietarios para urbanizar y materializar las cesiones que fija la legislación urbanística, solamente desarrollar las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad de los residentes durante el período de transición) ni tampoco requiere un gran mantenimiento (dado que una vez superado el período estipulado los terrenos retornan a su condición inicial de suelos forestales).

Una vez justificado que el marco normativo solo permite una actuación dirigida a la extinción de la urbanización, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Montcada i Reixac de 29 de julio de 2014 adopta un acuerdo de solicitud al AMB de asistencia técnica para la elaboración de un documento de actuación para el Bosc d'en Vilaró. A parte de elaborar el Documento de bases de actuación, se han realizado actos de participación pública con los vecinos y reuniones entre distintas Administraciones. El documento se estructura en una primera parte informativa de descripción y situación del ámbito y una segunda de propuestas de actuación para la extinción diferida.

Resumiendo la memoria del documento, y para situar el contexto territorial, referir que el Bosc d'en Vilaró se encuentra dentro del ámbito del Parque de la Sierra de Marina, en su extremo suroeste, sobre los términos municipales de Montcada i Reixac (87%) y Badalona (13%). Ocupa una superficie de 44,5 hectáreas, con un total de 270 parcelas, 228 construidas de las cuales 206 con usos residenciales (viviendas) –más del 75% del ámbito-, 22 construidas con usos diversos y 42 vacías. La mayoría son de titularidad privada, a excepción de 12 de parcelas de titularidad pública resultado del trabajo realizado por la CMB: 2 están destinados informalmente a espacio libre, 7 están cerradas y 3 construidas (local social, estación de bombeo aguas, y construcción no finalizada). En cuanto a las fechas de construcción, el año 1.981 se habían construido 152 viviendas, el 70% de todas las existentes hoy en día. Desde entonces se han construido las 54 viviendas restantes, 22 en los últimos 15 años. El 40% de las viviendas tienen menos de 100 metros cuadrados, un 30% entre 100 y 200 metros cuadrados y el 30% restante más de 200 metros cuadrados. Las viviendas presentan cualidades constructivas y estados de conservación muy diversos. Sin embargo, en términos generales, las situadas en las partes más altas - que corresponden a los terrenos llanos, más soleados y con un acceso más directo a la carretera-, presentan una mejor tipología constructiva y estado de conservación, que va disminuyendo a medida que las viviendas se ubican en terrenos con más pendiente y acceso más difícil y alejado, especialmente las situadas en el término de Badalona.



Fig. 10 Distintas edificaciones existentes en el Bosc d'en Vilaró.

En cuanto al espacio público se encuentra en un estado deficiente, suponiendo un riesgo para las personas, fundamentalmente por el mal estado del firme de los caminos de acceso a las parcelas combinado con la estrechez y la elevada pendiente de los mismos (el 40% tiene pendientes superiores al 8% - no accesibles- llegando hasta el 24% en algunos puntos), además de incidencias varias, como viales descalzados o inexistentes sistemas de recogida del agua de lluvia. Los 3 espacios libres existentes dentro del ámbito son de carácter informal, y a pesar de disponer de mobiliario urbano y juegos infantiles su estado de conservación es muy deficiente, sin urbanización ni mantenimiento. Los servicios urbanos existentes y su estado de conservación en general son insuficientes y presentan deficiencias importantes, incluso inexistentes como la red de alcantarillado, mientras que parte de ellos han sido implantados y se prestan por el Ayuntamiento de Montcada i Reixac, como el servicio de recogida de basuras o la red de agua potable.

4.2.2. El Documento de bases de actuación del Bosc d'en Vilaró

Partiendo del anterior contexto territorial y de la situación del estado técnico y de los servicios básicos en la urbanización, las propuestas de actuación se articulan en base a los siguientes principios estructurales:

- Corresponde a la Administración ejercer la protección de la legalidad urbanística y hacer cumplir el planeamiento y la legislación vigente. El objetivo final es obtener la titularidad pública del suelo como mecanismo más efectivo para garantizar su destino efectivo a parque forestal en entornos metropolitanos de gran presión antrópica.
- Los criterios de actuación se orientan hacia una minoración del impacto social de la extinción, ofreciendo propuestas graduales y alternativas.
- Antes de cualquier actuación es imprescindible disponer de un inventario de todas las edificaciones, que recoja las características técnicas de los edificios y las circunstancias personales de los residentes en cada parcela, así como realizar un análisis de la situación del espacio público con propuestas de intervención para garantizar la seguridad de las personas durante el periodo transitorio de extinción.
- La elaboración, programación y ejecución de las medidas debe acompañarse de un programa de participación y mediación con los residentes, para ir consensuando en la medida de lo posible las actuaciones de las Administraciones. Así mismo, hay que promover un programa social para garantizar el derecho a la vivienda y la protección de las personas con vulnerabilidad social, desde el inicio de las primeras actuaciones de contención en la medida en que se actúa en edificaciones que constituyen primera residencia.

El Documento propone una fase previa a la extinción diferida con medidas de contención y reducción del ámbito. Estas actuaciones, cuya aplicación no es excluyente ni correlativa entre sí, pretenden redimensionar la problemática existente con la finalidad de alcanzar un ámbito compacto de edificaciones en estado de habitabilidad mínima. En el conjunto de estas edificaciones se puede otorgar el derecho de superficie y mantener el uso residencial durante un periodo transitorio a condición que se ejecuten obras en el espacio público y privado para garantizar la seguridad y la salubridad. Finalmente, se analizan los mecanismos de adquisición de suelo, con especial referencia al derecho de superficie.

A. ACTUACIONES DE CONTENCIÓN

Tienen por objetivo poner fin a la densificación del ámbito y la obtención de parcelas sin un coste social ya que no se afectan viviendas.

A.1. Regularización de las parcelas de titularidad pública y comprobación de la titularidad de los caminos existentes, cuyo suelo se presume público. En el caso que hubiera alguna edificación se propone su derribo y la restauración como parque forestal.

A.2. Obtención de parcelas no edificadas, ya que muchas son colindantes entre ellas o con otras de titularidad pública, por lo que su adquisición genera una operación de reducción del ámbito de titularidad privada.

A.3. Obtención de parcelas con edificaciones con usos distintos al de vivienda, para impedir el uso residencial, siguiendo con la tendencia de densificación constante en la urbanización.



Fig. 11 Parcelas de titularidad pública, parcelas vacías y parcelas con construcciones no destinadas a vivienda.

B. ACTUACIONES DE SEGURIDAD

En este escenario las actuaciones tienen por objetivo asegurar la seguridad de las personas residentes durante el periodo transitorio de extinción diferida, con el derribo de viviendas existentes, ya que estas no cumplen con los requisitos de seguridad y / o salubridad mínimos exigibles para poder otorgar un derecho de superficie.

B.1 Parcelas afectadas por la red eléctrica de alta tensión, en cumplimiento de la legislación vigente sobre líneas eléctricas y prevención incendios.

B.2 Parcelas con edificaciones en mal estado, ya que la legislación urbanística sólo admite el uso residencial y las obras de mantenimiento en edificaciones fuera de ordenación cuando éstas reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad.

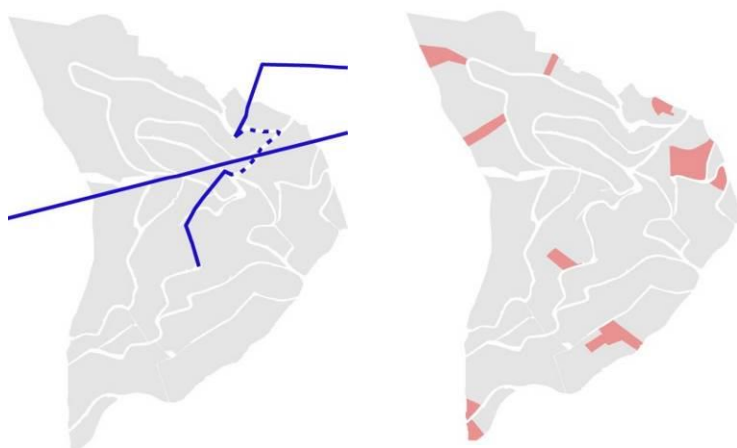


Fig. 12 Parcelas afectadas por líneas eléctricas de alta tensión y parcelas con viviendas en mal estado.

C. ACTUACIONES DE EXTINCIÓN DIFERIDA

El otorgamiento del derecho de superficie a las viviendas que cumplan con los requisitos de habitabilidad queda condicionado a que los propietarios lleven a cabo las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad y el bienestar de las personas, para alcanzar unos niveles adecuados de calidad de vida y recibir los servicios municipales mínimos esenciales.

Estas actuaciones consistirán, como mínimo, en:

- La implementación de medidas de prevención de incendios forestales y de preservación frente a los riesgos naturales (inundaciones, deslizamientos del terreno, etc.).
- La mejora de las vías rodadas de acceso para que reúnan unas adecuadas condiciones de seguridad y permitan la evacuación de la población en caso de emergencia.
- La implementación de medidas que contribuyan a minimizar el impacto ambiental y ecológico negativo de la urbanización (recuperación de los espacios de interés ecológico, depuración de las aguas residuales, recogida y tratamiento de residuos, tratamiento paisajístico, etc.).
- La restauración de la realidad física alterada y re-naturalización de las partes de las parcelas a excluir del derecho de superficie.

En este sentido señalar que la gran dimensión de las parcelas (1.500m² de media) y su topografía, con fuertes pendientes, sitúan la mayor parte de las edificaciones en los ámbitos con menos pendiente, normalmente en un extremo, dejando una parte muy importante de la superficie vacía y sin uso. Sin embargo, progresivamente este espacio se coloniza mediante la construcción de muros de contención, cubiertos, barracas, piscinas, huertos y jardines, en un proceso de ocupación y artificialización del suelo, que además en el caso del Bosc d'en Vilaró coincide en parte con un torrente con funciones de corredor ecológico según el PTMB. Para evitar este proceso el derecho de superficie se otorgará únicamente en la parte del terreno donde se encuentra situada la edificación principal y sus inmediaciones, que permitan garantizar el adecuado funcionamiento del uso residencial.

D. INSTRUMENTOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO

D.1. Oferta pública de adquisición de suelo

La adquisición del suelo por la Administración se vehicula a través de un procedimiento de concurso público, en el que se fija un valor máximo del suelo por hectárea. A partir de las ofertas recibidas, que no pueden superar el valor máximo establecido y en función de la superficie de las parcelas y del valor de las edificaciones según los criterios establecidos –antigüedad, estado y superficie de las edificaciones, situación estratégica del suelo en relación con el ámbito, coste del derribo y reposición del terreno al estado natural-, se aceptan las ofertas hasta agotar, en su caso, la partida presupuestaria. Esta fórmula permite incidir en el valor de las transacciones inmobiliarias privadas en tanto que establece el valor máximo del suelo fijado por la Administración, lo que deberá ser tenido en cuenta en los procedimientos de expropiación forzosa, sin perjuicio de que el precio justo de las expropiaciones puede ser objeto de revisión tanto en vía administrativa como en la jurisdicción contencioso administrativa. Una vez finalizada la oferta pública de adquisición de suelo se analizan los resultados, para valorar la situación resultante, tanto en cuanto al porcentaje total de parcelas de titularidad pública como las características de las mismas, teniendo en cuenta el objetivo final de extinción diferida de la urbanización.

D.2. Adquisición de mutuo acuerdo

Las dos partes inician una negociación para establecer un precio de compraventa de las parcelas, que finalmente lleva a la suscripción de un acuerdo por el que se traspasa la titularidad del terreno a la Administración a cambio de la compensación económica que se haya establecido.

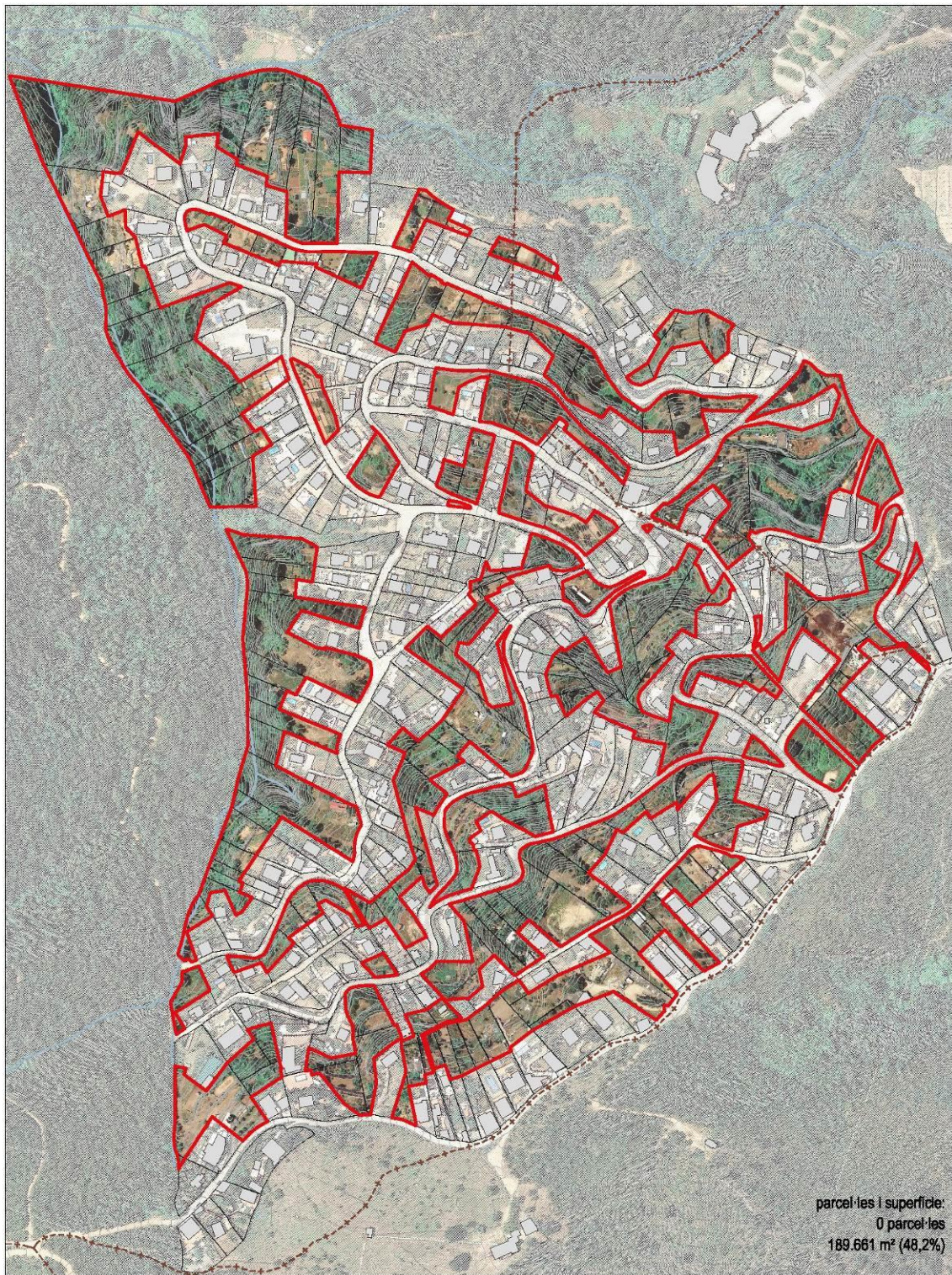


Fig. 13 Espacios libres de parcela de cesión inmediata, no susceptibles de obtener un derecho de superficie.

D.3. Expropiación forzosa

La expropiación por razones urbanísticas se puede aplicar, entre otras causas, por razón del incumplimiento de la función social de la propiedad²⁷ en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas muy graves en materia de parcelación, de uso del suelo y de edificación. En este caso, se deducirá del precio justo el coste de reposición, en su caso, y debe incorporarse el bien expropiado al

patrimonio público de suelo. También se puede aplicar²⁸ como actuación aislada la expropiación forzosa, para la ejecución de sistemas urbanísticos o de algunos de los elementos que la integran, tramitada de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa y previa aprobación en todo caso de la relación de personas propietarias de bienes y derechos afectados.

D.4. Cesión gratuita del suelo con otorgamiento de un derecho de superficie

La aplicación del derecho de superficie (también regulado en la vigente Ley de suelo²⁹) a las edificaciones fuera de ordenación previa cesión gratuita del suelo se aplica de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del PGM, por el menor plazo posible cuando no dificulte el desarrollo del correspondiente Plan especial. Si bien el PGM fija un plazo máximo de 75 años de duración, se debería fijar un plazo máximo para todas las parcelas y reducirlo en función de los escenarios de actuación, el estado de conservación de la edificación, su antigüedad, el valor del derribo y también si se trata de viviendas principales o secundarias. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas en constituirlo.

El otorgamiento del derecho de superficie sólo es aplicable a aquellas edificaciones con uso residencial que no estén afectadas por las actuaciones de contención y seguridad y que cumplan con los requisitos de habitabilidad. Las condiciones del derecho de superficie se fijarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- El superficiario no deberá abonar ningún canon o contraprestación económica a la Administración.
- Se deberá fijar un plazo máximo de duración del derecho de superficie.
- Una vez transcurrido el plazo de duración del derecho de superficie la Administración recuperará el pleno dominio de la edificación, sin que deba satisfacer ninguna indemnización.
- El superficiario podrá realizar a su cargo obras de conservación, reparación y mejora que exijan la salubridad y seguridad de las personas, previa obtención de licencia municipal. Estas obras no darán derecho a indemnización alguna al extinguirse el derecho de superficie.
- El superficiario no podrá hacer obras de ampliación de volumen. La infracción de esta prohibición facultará a la Administración a instar unilateralmente la cancelación automática del derecho de superficie.
- Serán a cargo del superficiario los gastos en el espacio público derivadas de las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad y la habitabilidad para recibir los servicios municipales mínimos esenciales (agua, luz, acceso rodado, alcantarillado).
- El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen, si bien en las transmisiones "inter vivos" la Administración ostentará los derechos de tanteo y retracto.

5. CONCLUSIÓN

Los estudios elaborados por el Àrea Metropolitana de Barcelona inciden en la problemática de las urbanizaciones en suelo de sistema de espacios libres con un régimen de protección especial, cuyas características comunes son las siguientes:

- Dificultades de carácter estructural por la morfología de los terrenos donde se ubican: fuertes pendientes, situados en medio de zonas forestales que acentúa la vulnerabilidad de los residentes a los riesgos naturales (incendios o episodios climáticos extremos de lluvia, viento e incluso nieve), aislamiento de los centros de población y de las redes de infraestructuras viarias y ferroviarias, inexistente o muy ocasional acceso al transporte público. Todo ello acentúa las dificultades de evacuación en caso de riesgos naturales o tecnológicos en entornos metropolitanos industrializados.
- Degradación de las condiciones del espacio público: sin obras de urbanización los caminos de acceso a las parcelas se encuentran en un estado deficiente con riesgo para la seguridad de los vehículos y las personas, con dificultades técnicas y económicas para su mantenimiento.
- Dotación muy precaria de los servicios básicos (agua, luz, teléfono, recogida de basuras) o en ocasiones inexistentes, como la red de saneamiento, lo que conlleva la degradación del espacio natural donde se ubican estas urbanizaciones.
- Déficit de equipamientos y zonas verdes, prácticamente inexistentes.
- Incremento irregular cuantitativamente pero constante del número de viviendas en las urbanizaciones, coexistiendo una variada tipología de construcciones, des de edificaciones antiguas muy precarias hasta nuevas construcciones de edificación aislada con jardín y piscina.

Esta realidad subsiste a pesar que el régimen urbanístico desde 1976 tipifica como infracciones muy graves los actos de parcelación urbanística, uso del suelo y edificación contrarios al planeamiento urbanístico en estos ámbitos de protección especial, y declara imprescriptibles las infracciones y las órdenes de restauración. Además, se trata de un modelo urbanístico contrario al principio de desarrollo sostenible, de baja densidad y uso extensivo, que es obsoleto por los elevados costes ambientales, económicos y sociales.

En definitiva, la regularización de estas urbanizaciones vulnera de forma manifiesta la legislación urbanística general y sectorial, así como el planeamiento vigente tanto territorial como urbanístico. También hay que tener en cuenta que una hipotética regularización tampoco sería deseable, ya que las inversiones para garantizar los niveles de urbanización mínimos implicarían unos costes no asumibles por los propietarios, que sumados al mantenimiento anual por parte de la Administración atañen una cifra total superior a los costes de extinción. A pesar de su situación urbanística, la Administración se hace cargo de la prestación básica de servicios en estas urbanizaciones para garantizar un mínimo de condiciones higiénicas y de seguridad para los residentes.

Por lo tanto, la Administración debe ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística, ya que es de carácter preceptivo. A pesar que corresponde al propietario ejecutar a su cargo el derribo de las edificaciones, la problemática social y económica que conlleva la extinción de estas urbanizaciones aconseja que la Administración tome la iniciativa para iniciar un proceso gradual de restauración de la legalidad urbanística. Para ello los documentos analizados evalúan los escenarios de actuación para la extinción de las urbanizaciones en suelo de sistemas de espacios libres con un régimen de protección especial, con el fin de garantizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico urbanístico vigente al tiempo que se consideran los costes sociales y económicos de la extinción. Las propuestas pretenden orientar las decisiones técnicas y políticas para abordar las distintas problemáticas. De los tres escenarios analizados (extinción inmediata, extinción diferida o una combinación de estrategias orientadas hacia la extinción diferida con actuaciones de contención y seguridad), consideramos que el último es el que, preservando el

interés público general y el principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible, actúa de forma más proporcionada en relación al impacto social de la extinción y utiliza de forma más eficiente los recursos económicos disponibles. En cualquier caso, la problemática de estas urbanizaciones es extremadamente compleja, por lo que es recomendable que la ejecución de un programa proponga estrategias graduales, que deben evaluarse constantemente para adaptar su aplicación y considerar los efectos sociales de la extinción. Así mismo, es básico contar con un doble consenso: político en cada municipio e institucional con todas las Administraciones con competencias sobre el territorio. Además, teniendo en cuenta las dificultades de carácter estructural relativas al acceso a la vivienda es imprescindible actuar sobre la raíz del problema y plantear escenarios que engloben no sólo la gestión de la extinción de la urbanización sino también las vertientes económica y social, con la intervención de los residentes mediante programas de mediación y participación.

¹ Artículo 69.segundo b) de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana

² Artículos 205 a 210 de las Normas urbanísticas del Plan General Metropolitano de Barcelona, aprobado el 14 de julio de 1976

³ Artículo 188 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

⁴Plan Especial de Ordenación y Protección del Medio Natural del Parque de Collserola, aprobado definitivamente en fecha 1 de octubre de 1987

⁵Plan Especial de Protección y Mejora del Sector Sur de la Sierra de Marina aprobado en 16 de abril de 2002

⁶Artículo 25.5 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación y Protección del Medio Natural del Parque de Collserola y del Plan Especial de Protección y Mejora del Sector Sur de la Sierra de Marina

⁷Plan de espacios de interés natural, aprobado por el Decreto 328/1992, 14 de diciembre por el que se aprueba el Plan de espacios de interés natural

⁸ Plan territorial metropolitano de Barcelona, aprobado por Acuerdo del Gobierno de Cataluña de 20 de abril de 2010

⁹Decreto 146/2010, de 19 de octubre, de declaración del Parque Natural de la Sierra de Collserola y de las reservas naturales parciales de la Font Groga y de la Rierada-Can Balasc

¹⁰Acuerdo de Gobierno de Cataluña de 5 de setiembre de 2006, por el cual se designen zonas de especial protección para las aves (ZEPA) y se aprueba la propuesta de lugares de importancia comunitaria (LIC)

¹⁸ Artículo 3.a y Disposición adicional segunda de la Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos

¹⁹ El único documento urbanístico que incorpora estas directrices es el Plan especial de protección del medio natural y del paisaje del Parque Natural de la Sierra de Collserola. Este Plan – que ordena y regula el espacio protegido y está pendiente de aprobación definitiva –incorpora por vez primera en una norma jurídica los criterios de actuación que fijó el equipo de la CMB y ha actualizado el ÀMB con el Documento de bases del Bosc d'en Vilaró en relación al tratamiento de las urbanizaciones en suelo de sistemas de espacios libres con régimen de protección especial. <http://www.amb.cat>

²⁰ Artículo 2.21 de las Normas de Ordenación Territorial del Plan territorial metropolitano de Barcelona

²¹ Article 3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo

²³ Informe sobre urbanizaciones marginales, Unidad de suelo rústico y espacios naturales, Corporación Metropolitana de Barcelona, noviembre de 1983

²⁴ Gestión y tratamiento de las urbanizaciones ilegales en el área metropolitana de Barcelona, una experiencia de gestión, Equipo de gestión y tratamiento de urbanizaciones ilegales, Corporación Metropolitana de Barcelona, febrero 1989

²⁵ Fundamento de derecho tercero de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 23 de gener de 1995, dimanante del recurso contencioso administrativo contra el acuerdo de 14 de octubre de 1991 del Conseller de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Cataluña que informó desfavorablemente la modificación del PGM en el sector de la urbanización de Sant Medir, en Sant Cugat del Vallès

²⁷ Artículo 110.1.e) .Primero del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo

²⁸ Artículo 112 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo

²⁹ Artículos 53 y 54 del Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo